

BGer 4A_655/2017 vom 22. Februar 2018

Bundesgericht, 2018-02-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_655_2017

FR: TF 4A_655/2017 du 22 février 2018

IT: TF 4A_655/2017 del 22 febbraio 2018

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile par le locataire qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de bail à loyer (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b; 104 Ia 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

E. 2.2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

E. 3

Aux termes de l' art. 257f al. 3 CO , lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

La violation du devoir de diligence peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques de ce congé extraordinaire (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2). La violation peut également consister en des dénonciations réitérées du comportement des voisins au bailleur ou à la police, sans que cela ne soit justifié (arrêt 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (Higi, Commentaire zurichois, 3e éd. 1994, n° 51 ad art. 257f CO). Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (arrêt 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2; 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2, rés. très succinct in JdT 2012 II 110).

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

Par ailleurs, le juge du fait apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l' art. 4 CC , si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce. De son côté, le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision d'équité prise par l'instance précédente (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; 132 III 109 consid 2 p. 111 s.; arrêt 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

E. 4

Pour admettre la réalisation des conditions de l' art. 257f al. 3 CO , la cour cantonale a retenu différents éléments, que le recourant a par la suite critiqués dans son recours.

E. 4.1

Au sujet de l'avertissement écrit, la cour cantonale a retenu que le courrier du 4 juillet 2014 rappelait les reproches réciproques émis par le recourant et L. _____ et enjoignait à ces derniers de veiller à rétablir un climat serein dans l'immeuble, exempt de tout conflit ou altercation, de façon à ménager les intérêts des autres locataires et voisins. La cour cantonale a en outre considéré que les nuisances sonores et les propos désobligeants ne constituaient pas le fondement de l'avertissement, de sorte que le manque de preuve à ce propos n'était pas décisif.

E. 4.1.1

Le recourant soutient que la cour cantonale a commis l'arbitraire en retenant que les nuisances sonores et les propos désobligeants dont s'est plainte L. _____, qui n'ont jamais été établis, n'étaient pas le fondement de l'avertissement du 4 juillet 2014.

Par cette argumentation, le recourant feint d'ignorer que l'avertissement du 4 juillet 2014 évoquait certes les comportements reprochés réciproquement, mais comportait surtout une injonction visant à rétablir dans l'immeuble un climat serein, exempt de tout conflit ou altercation. Cette injonction, plus large que les comportements décrits, fait partie intégrante de l'avertissement et en constitue le véritable fondement, de sorte que la cour cantonale n'a commis aucun arbitraire.

E. 4.1.2

Le recourant soutient encore que l'avertissement du 4 juillet 2014 n'était pas suffisamment précis pour lui permettre de modifier son comportement.

Or, l'on ne voit pas que l'injonction à rétablir dans l'immeuble un climat serein, exempt de tout conflit ou altercation, précisée par la mention de quelques comportements typiques, ne serait pas suffisamment précise. Ce d'autant plus que l'avertissement du 4 juillet 2014 a été suivi d'avertissements ultérieurs, avec menace de résiliation du bail, par courriers des 5 décembre 2014 et 16 janvier 2015.

Dans le courrier du 16 janvier 2015 en particulier, les baillereses ont signifié au locataire recourant que son attitude - à savoir leur avoir imparti par courrier du 7 janvier 2015 un délai pour faire cesser les agissements de L._____ avec menace de consignation de loyer - confinait à l'obstination. Elles précisait que ce comportement constituait une violation des obligations contractuelles pouvant justifier une résiliation anticipée du bail, dans la mesure où il était lui-même à l'origine du conflit de voisinage. Le recourant ne saurait ainsi plaider de bonne foi qu'il ne lui était pas possible de modifier son comportement, faute pour l'avertissement d'avoir été suffisamment précis.

E. 4.2

S'agissant de la persistance du recourant à violer son devoir de diligence, la cour cantonale a retenu que la résiliation du bail du 9 mars 2015 mentionnait une rupture définitive du rapport de confiance, dès lors que le recourant était à l'origine de l'atmosphère délétère persistant dans l'immeuble et qu'il avait été prié, sans succès, de faire preuve de retenue. Elle a ensuite énoncé des éléments antérieurs et postérieurs à l'avertissement, parmi lesquels les plaintes pénales déposées à l'encontre de L._____ et sa fille et les démarches en vue de la réduction du loyer et la consignation de celui-ci, fondées sur les prétendues nuisances sonores générées par L._____.

E. 4.2.1

Le recourant soutient que la cour cantonale a retenu arbitrairement qu'il avait déposé des plaintes pénales à l'encontre de L._____ et de sa fille postérieurement à l'avertissement du 4 juillet 2014.

Le recourant se méprend toutefois sur le sens de la motivation de la cour cantonale. Au titre des éléments postérieurs à l'avertissement du 4 juillet 2014, celle-ci a mentionné les plaintes pénales qui ont été " maintenues par l'appelant même après la réception de l'avertissement ". C'est donc le maintien de ces plaintes - non pas leur dépôt - que la cour cantonale a retenu comme circonstance pertinente dans le cadre de l'examen de la persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs.

E. 4.2.2

Le recourant soutient que maintenir les plaintes pénales postérieurement à l'avertissement du 4 juillet 2014 n'était pas de nature à envenimer le conflit de voisinage, puisque ces plaintes représentaient un moyen de faire valoir ses droits et qu'elles avaient été classées par manque de preuves. Rien n'établirait donc qu'il a fait perdurer le conflit de voisinage.

N'en déplaise au recourant, le maintien de plaintes pénales à l'encontre de voisins, pour des faits qui sont l'objet même du conflit de voisinage, est de nature à envenimer ce conflit, à tout le moins à l'entretenir. Au demeurant, au maintien de ces plaintes s'ajoutent les faits postérieurs suivants: deux requêtes en conciliation introduites à l'encontre des baillereses pour l'élimination des nuisances prétendument causées par les voisins visés par les plaintes

pénales, ainsi que des plaintes répétées à tout le moins trois fois auprès du gérant au sujet de ces mêmes voisins.

E. 4.3

S'agissant des témoignages recueillis au cours de la procédure, la cour cantonale a constaté que si deux témoins n'avaient pas fait état de problèmes avec le recourant, quatre autres, sans compter L. _____, avaient déclaré avoir de mauvais rapports de voisinage avec celui-ci. Elle s'est également ralliée à l'appréciation du tribunal au sujet des déclarations de différents témoins pour retenir l'irritabilité hors norme et le comportement chicanier du recourant à l'égard du gérant du restaurant sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi que les angoisses qu'il a générées par son comportement chez les autres locataires. Enfin, elle a retenu que le recourant avait adopté une attitude systématiquement et durablement conflictuelle avec l'administrateur de l'immeuble, soulignant que son mécontentement constant était en contradiction avec la qualification de la gestion de l'immeuble comme parfaite par deux témoins.

E. 4.3.1

A plusieurs reprises, le recourant fait grief à la cour cantonale d'avoir retenu certains témoignages, qui ne représenteraient qu'une parole contre la sienne faute d'être corroborés par d'autres témoignages, et d'avoir renoncé à répondre à tous les commentaires contenus dans son appel au sujet de ses relations de voisinage. Il conteste en outre avoir généré des angoisses auprès de ses voisins et affirme que ses actes seraient étrangers au ressenti de ces derniers.

Ce faisant, le recourant ne démontre pas en quoi la cour cantonale aurait commis l'arbitraire dans son appréciation des témoignages recueillis. De même qu'elle n'avait pas à se prononcer sur chacun des commentaires formulés dans l'appel, la cour cantonale n'avait pas, dans le cadre de l'appréciation des preuves, à écarter tout témoignage qui n'était pas confirmé par un autre témoignage. C'est donc sans arbitraire qu'elle s'est fondée sur plusieurs témoignages individuels concordants pour retenir que le recourant était à l'origine du climat délétère régnant dans l'immeuble.

E. 4.3.2

Le recourant soutient que la cour cantonale a retenu de manière arbitraire qu'il avait adopté une attitude " systématiquement et durablement conflictuelle " à l'égard des bailleuses, puisque ses demandes concernant l'immeuble étaient bien fondées et qu'il n'était pas responsable des mauvaises relations existant entre les parties.

Dans la mesure où le recourant se contente de livrer sa propre version des faits, sans même prendre la peine de chercher à démontrer en quoi le raisonnement de la cour cantonale serait arbitraire, son grief est appellatoire, donc irrecevable.

E. 5

Au vu des faits constatés sans arbitraire, la résiliation extraordinaire fondée sur l' art. 257f al. 3 CO doit être reconnue comme valable, de sorte qu'il n'est pas besoin de traiter des griefs relatifs à la résiliation ordinaire.

E. 6

Par conséquent, le recours doit être rejeté.

Les frais de la présente procédure sont mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à répondre.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.